

期間入札の公告

令和 8年 5月22日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 濱田 和 大

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 6月10日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所堺支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月22日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間の最終日の受付は午後5時までです。	

物件目録

1 所 在 松原市天美西五丁目

地 番 116番4

地 目 宅地

地 積 523.47平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

2 所 在 松原市天美西五丁目116番地4

家屋 番号 116番4

種 類 公衆浴場・居宅・店舗

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
板葺2階建

床 面 積 1階 350.21平方メートル

2階 158.38平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約347.31平方メートル

2階 約198.28平方メートル

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

3 所 在 松原市天美西五丁目

地 番 116番7

地 目 宅地

地 積 2.04平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

4 所 在 松原市天美西五丁目

地 番 116番16

地 目 宅地

地 積 4.74平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 3月18日

大阪地方裁判所堺支部執行係

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 3, 4】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番4
地 目 宅地
地 積 523.47平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 松原市天美西五丁目116番地4
家屋 番号 116番4
種 類 公衆浴場・居宅・店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
板葺2階建
床 面 積 1階 350.21平方メートル
2階 158.38平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約347.31平方メートル
2階 約198.28平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

3 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番7
地 目 宅地
地 積 2.04平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の2

4 所 在 松原市天美西五丁目

地 番 116番16

地 目 宅地

地 積 4.74平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 171号
令和 8年 1月16日受理
令和 年 月 日提出
8.2.25

現況調査報告書

大阪地方裁判所堺支部

執行官 峯 畑 仁 彰

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番4
地 目 宅地
地 積 523.47平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 松原市天美西五丁目116番地4
家屋 番号 116番4
種 類 公衆浴場・居宅・店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
板葺2階建
床 面 積 1階 350.21平方メートル
2階 158.38平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 3 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番7
地 目 宅地
地 積 2.04平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 4 所 在 松原市天美西五丁目



物 件 目 録

地 番 116番16

地 目 宅地

地 積 4.74平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	松原市天美西五丁目116番地	
土地	物件1、3及び4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1及び4） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3） <input type="checkbox"/> （物件 ）	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 1階 約347.31㎡ 2階 約198.28㎡	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を公衆浴場・居宅・店舗（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 表札等の表示

- (1) 表札の表示 なし
- (2) 郵便受けの表示 なし

2 目的土地の現況について

- (1) 目的土地を適宜概測したところ、形状は概ね建物図面（各階平面図）のとおりであると思われるが、検尺できなかつた部分や境界標を確認できなかつた部分も存在したことから、正確には専門家による測量を要する。
- (2) 目的土地（物件1及び4）は目的建物の敷地となっている。
- (3) 目的土地の接面道路は、建築基準法上の道路ではない。
- (4) 目的土地には自動販売機が設置されていた。
- (5) 物件3も境界標を確認できなかつたので、その正確な位置や大きさを把握することはできなかつたが、116-1の位置及び地積測量図からおおよその位置を把握することができた。このことから、物件3と物件1の南側及び物件3と物件3の南側隣地（100-3）のおおよその境界線をそれぞれ推測することができた。物件1の南側、物件3及び物件3の南側隣地はアスファルトで舗装されており、物件3の西側に一部黄色のラインがえがかれていたことを除いてこれらに外観上の違いはなかつたが、公課証明書によると、物件3は公衆用道路として取り扱われていることから、物件3の現況は公衆用道路である可能性がある。

3 目的建物の現況について

- (1) 目的建物の形状は、概ね間取図（概略）のとおりであると思われる。
- (2) 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- (3) 目的建物内には、冷蔵庫等の家財道具、日常生活用品等の動産や公衆浴場を営んでいた際に使用したと推測される動産が存在するが、B及び周辺住民の、目的建物には誰も住んでいない旨の陳述から、目的建物は空き家と思料される。
- (4) 目的建物2階は住居仕様となっており、その部分には床のたわみや天井や壁に雨漏りのあとと推測されるしみがあり、またペットを飼っていたとうかがわれる動産が存在した。1階は南西側の店舗仕様の部分以外は公衆浴場仕様となっていた。増築部分及び減床部分は間取図（概略）のとおりである。
- (5) 目的建物は経年相当の劣化、損耗が認められる。
- (6) 目的建物の建物図面（各階平面図）では、北部分に2階建の建物（間取図（概略）1階の機械室と記載した建物）があり、現場でもその部分には2階建相当の高さの建物が存在したが、その2階部分に上がるための階段や扉が存在せず、その2階部分には上がることができず、内部を確認することが出来なかつた。
- (7) 目的建物の公衆浴場仕様の部分には、公衆浴場を運営するための動産や設備が存在するが、これらが正常に稼働するかは不明である。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	目的建物は誰も使用していません。 (当職からの照会に対する回答書より)
■ 近隣住民	数年前まで目的建物では公衆浴場が営まれていましたが、閉店してしまいました。その後、居住者は引越したと思います。
■ 松原市役所税務担当職員	課税床面積と公簿上のそれにずれがある理由はわかりませんが、松原市は目的建物を実測して課税しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

目的物件の占有関係

関係人の陳述及び立入調査の結果から、目的建物は所有者が、公衆浴場・居宅・店舗（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月21日 11:50-12:00	大阪法務局堺支局	公図等調査
8年1月21日 12:40-13:10	物件所在地	物件及び占有確認、照会文書投函
8年1月22日 9:00-9:20	松原市役所	道路等調査
8年1月22日	執行官室	照会文書送付 (A及びB宛)
8年2月3日 12:10-15:20	物件所在地	解錠による立入調査 (評価人帯同)、近隣住民と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和60年9月11日

これは図面に記録されたもの原簿を記録したものであり、
令和8年10月21日 大阪法務局登記部

登記部

8-1

建築物図面

5508128

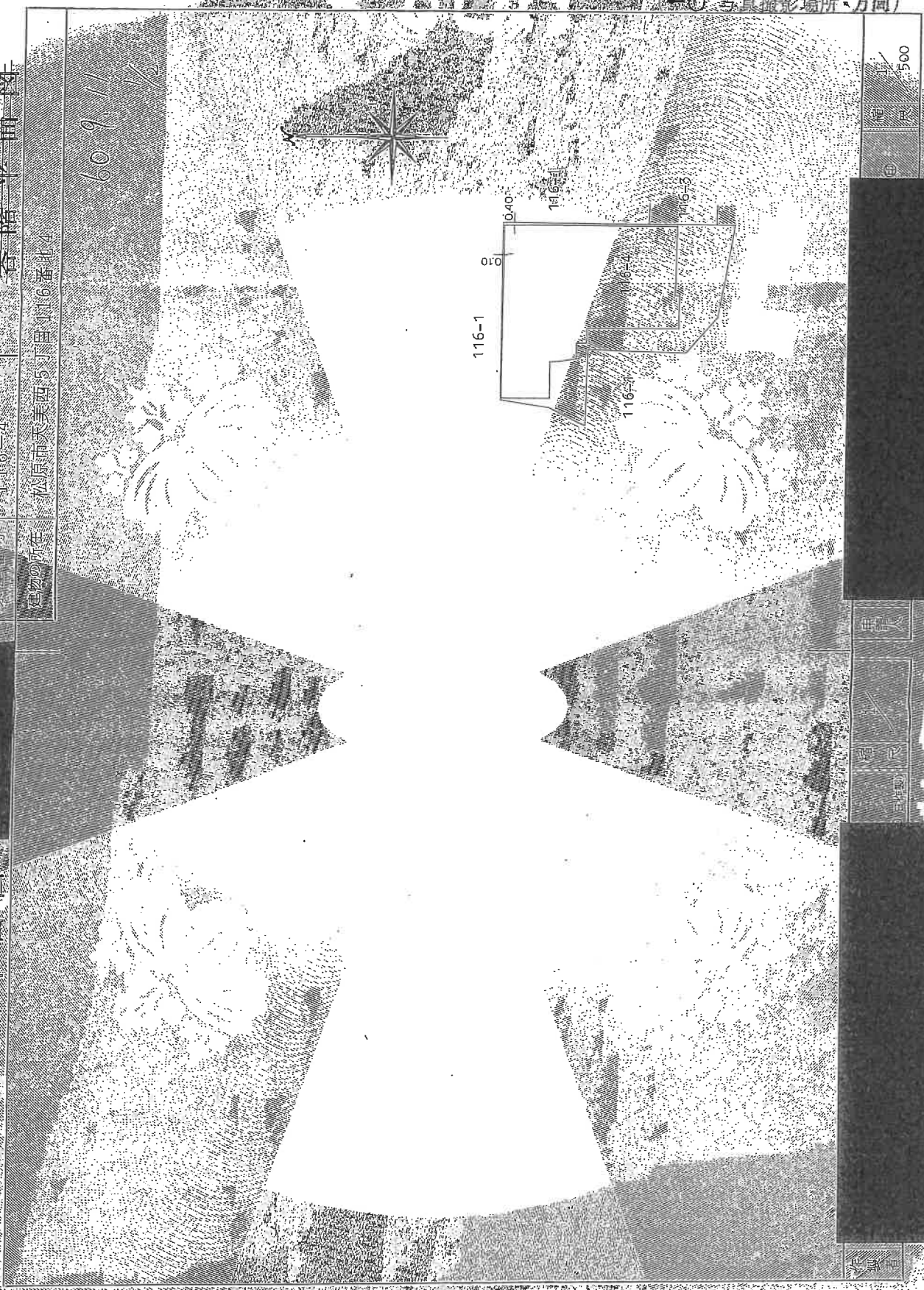
4-116-4

松原市美西5丁目1番地4

各階平面図

各階平面図

609.111 1/2



写真撮影場所・方向

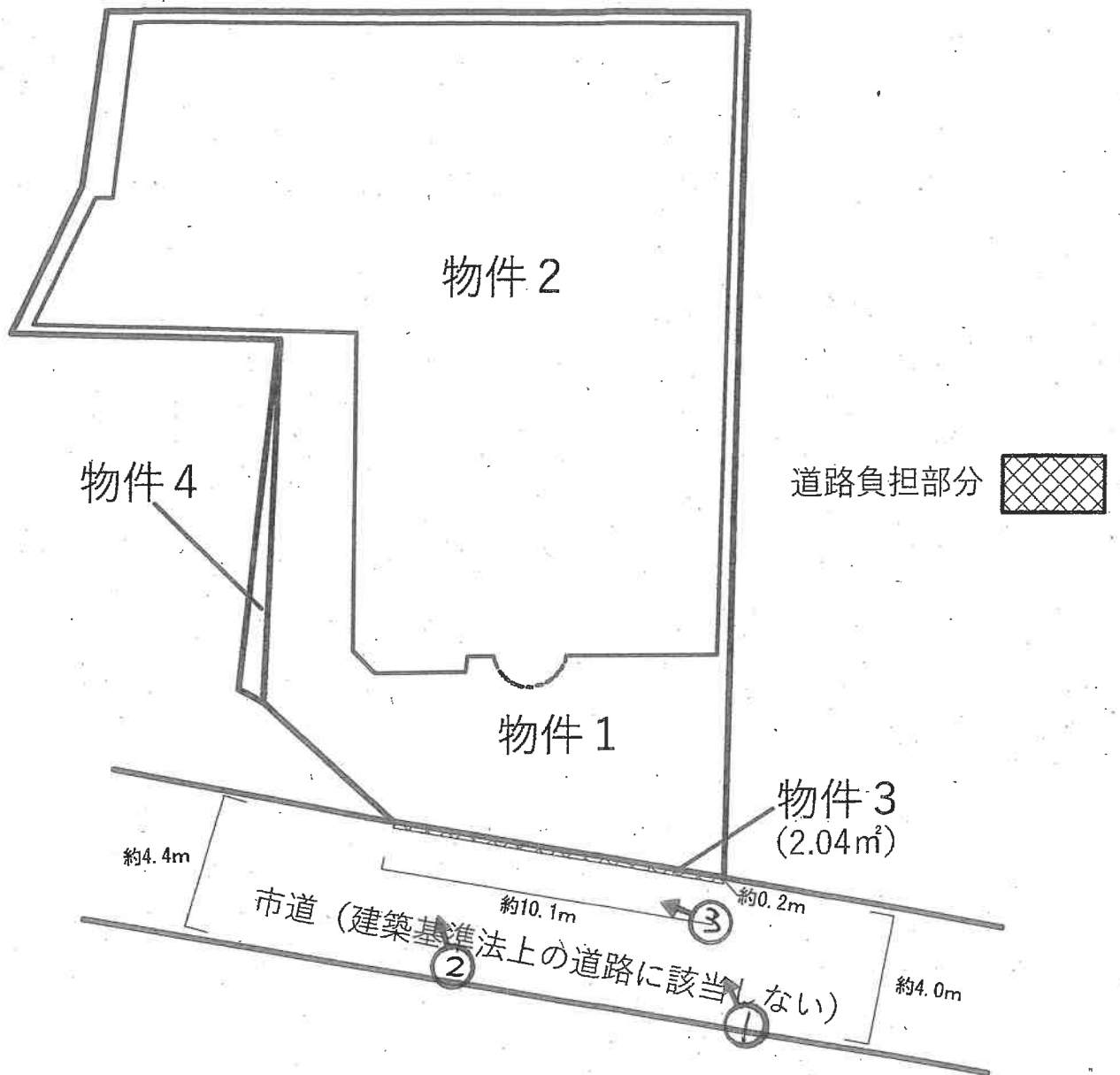
A4用紙縮小

縮尺 1/500

（建築士会）


土地建物位置関係図（概略）


令和7年（ケ）第171号



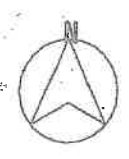
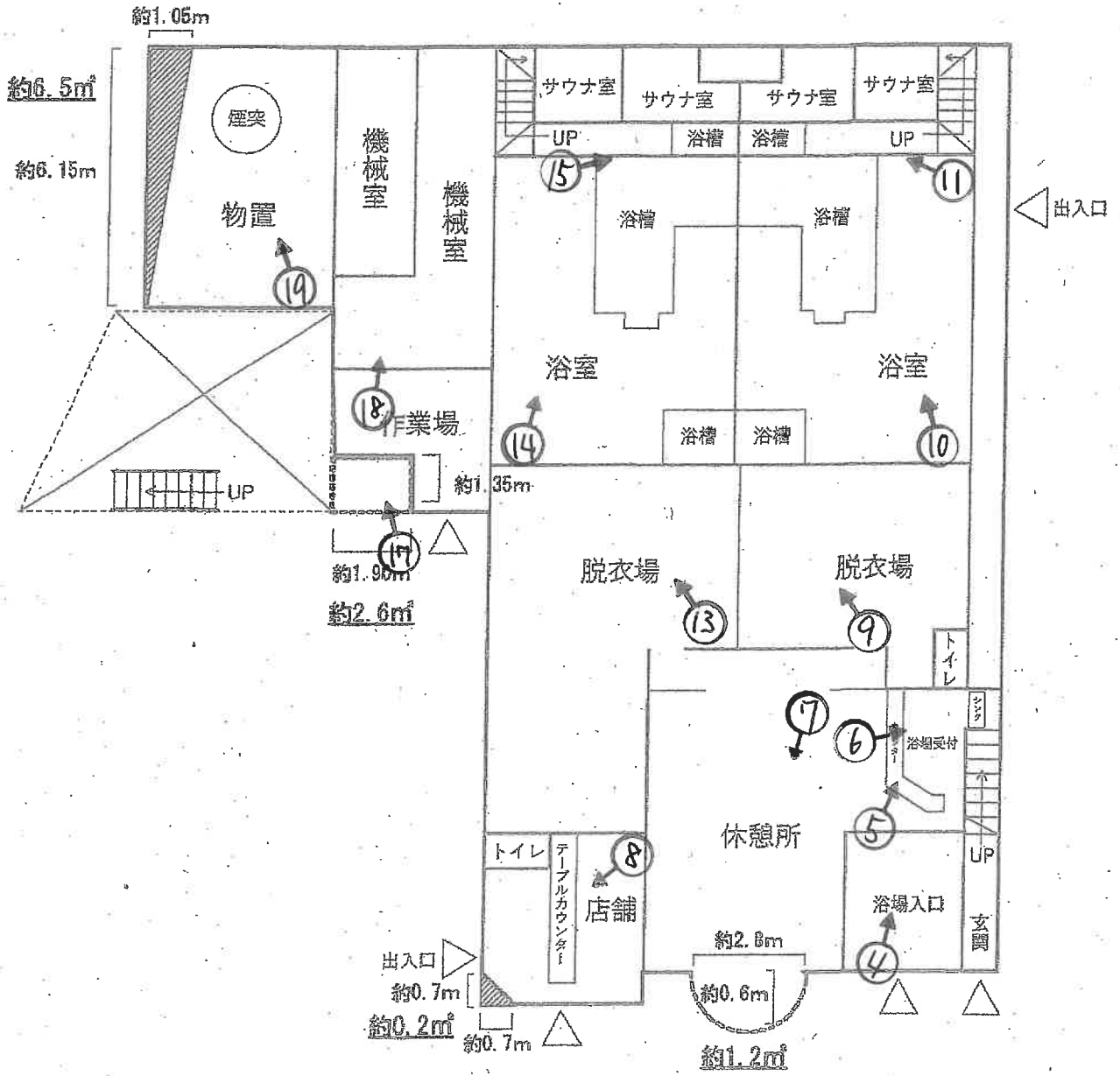
間取図 (概略)

令和7年(ケ)第171号

減床部分 


増築部分 

1階

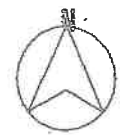
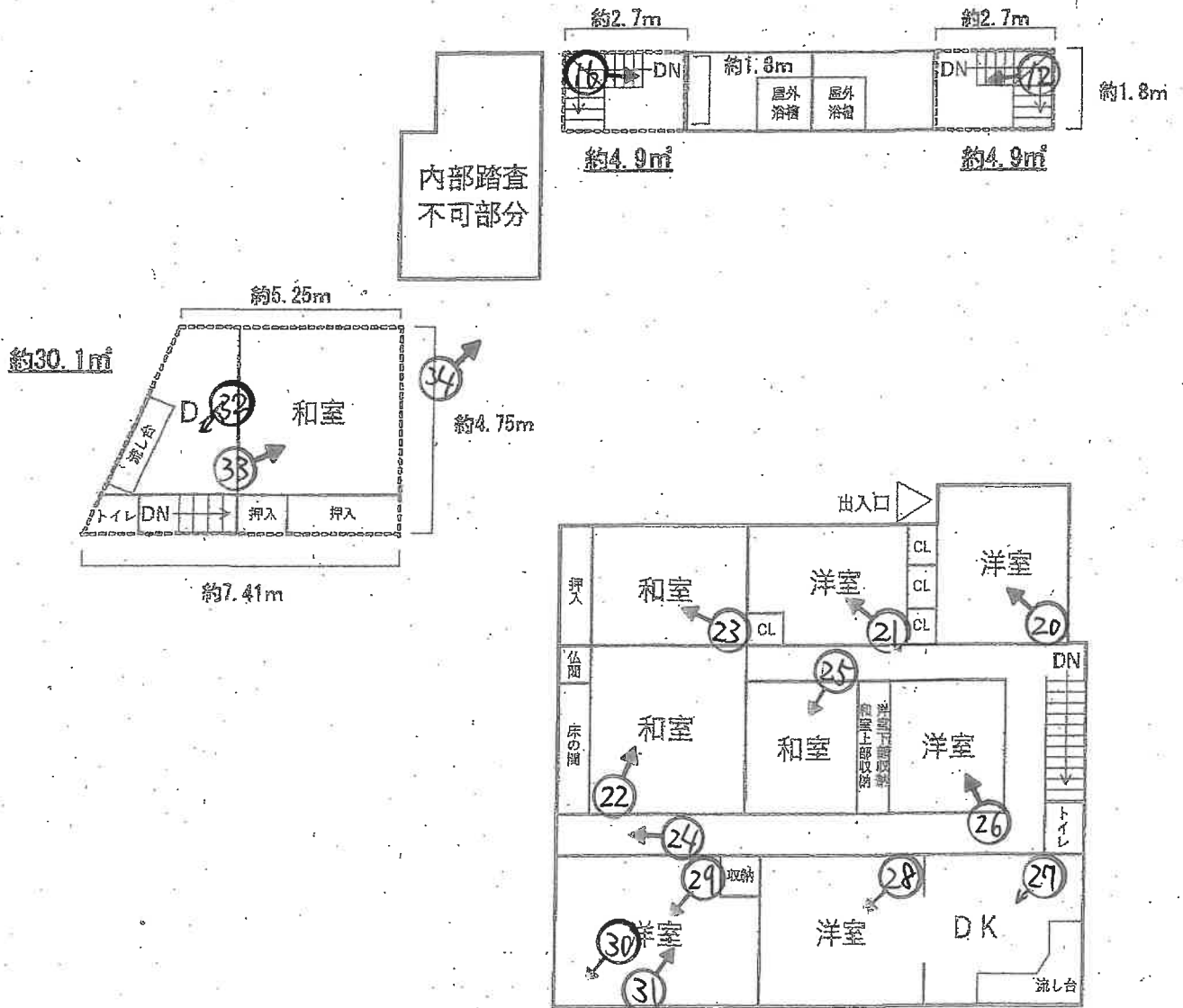


間取図 (概略)

令和7年(ケ)第171号

増築部分 

2階



①目的建物 増築部分 物件3



②増築部分 物件4



③ 物件 3



④



⑤



⑥



(13 枚目)

⑦増築部分



⑧減築部分



(14 枚目)

⑨



⑩



(15 枚目)

⑪



⑫ 増築部分



(16 枚目)

⑬



⑭



(17 枚目)

⑮



⑯増築部分



(18 枚目)

⑰ 増築部分



⑱



(19 枚目)

⑱ 減築部分



⑳



(20 枚目)

㉑



㉒



(2 | 枚目)

⑳



㉔ 2階廊下の天井の破損部分



(22 枚目)

25



26



(23 枚目)

27

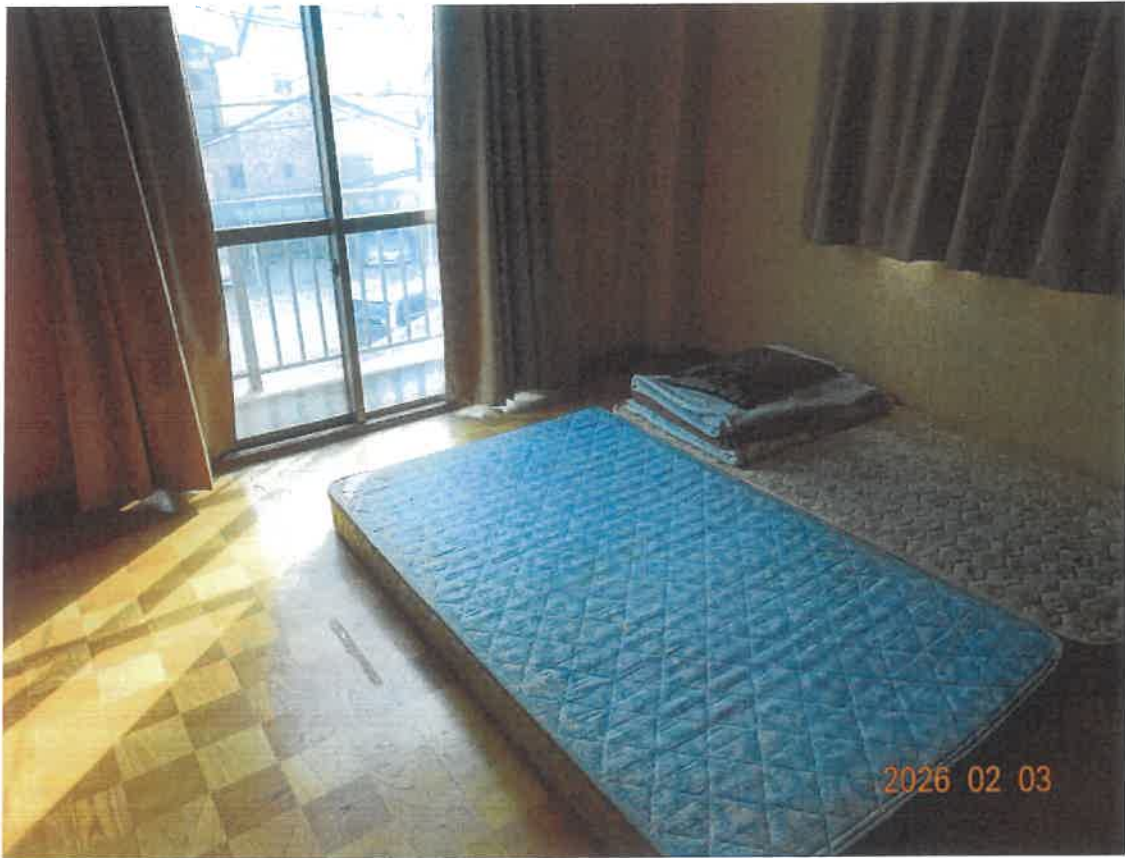


28



(24 枚目)

②⑨



③⑩ 3階南西洋室の壁のしみ



(25 枚目)

㊦ 3階南西洋室の壁のしみ



㊧ 物件1の西側にある2階建の増築部分



③③



③④未確認部分



(27 枚目)

令和7年（ケ） 第171号

令和8年2月3日 現地調査

令和8年2月27日 評 価

大阪地方裁判所 堺支部 御中

評 価 書

(土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

持田 泰輔

第1 評価額

一 括 価 格	
金 18,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1	金 7,820,000円
物件2	金 10,570,000円
物件3	金 10,000円
物件4	金 70,000円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4の各不動産について、一括売却（民事執行法6本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、4の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1 ・ 3 ・ 4	所在 地番 地目 地積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜概測したところ、目的土地の形状等は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、検尺できなかつた部分や境界標が一部確認できなかつた部分があることから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・目的土地の上水道引込管については、目的外である北東側隣地（地番116番10又は116番12）を介して敷設されている可能性を有する。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・形状等は概ね間取図（概略）のとおりであり、概測したところ、1階に増築や減床、2階に増築があると認められる。その位置や面積は概ね同間取図（概略）記載のとおりであると把握されるが、正確には専門家による測量等を要する。 ・建物図面（各階平面図）では、北側に2階建の建物があり、現場でもその部分には2階建相当の高さの建物（間取図（概略）において内部踏査不可部分と記載した部分）が存在したが、当該部分への出入口等が確認できず、内部を確認することが出来なかつた。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜概測したところ、目的土地の形状等は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、境界標が一部確認できなかつたことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・登記上の地目は宅地であるが、現況は物件3全体が道路（市道）に含まれるものと認められる（位置や形状等については「土地建物位置関係図（概略）」の通り）。当該道路は建築基準法上の道路に該当しないが、固定資産（土地・家屋）公課証明書によると、公衆用道路として非課税とされていることから、現況地目は公衆用道路である。 		
4	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜概測したところ、目的土地の形状等は概ね地積測量図のとおりであると思われるが、検尺や境界標の確認ができなかつたことから、正確な数量等については、隣接地所有者立会いの下、専門家による測量を要する。 		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，3，4）

位置・交通	近鉄南大阪線 「河内天美」駅 北西方 道路距離 約750m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅の中に駐車場も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	第3種高度地区、宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	530.25㎡ (登記面積：内、道路負担部分2.04㎡)
	形状	不整形
	間口・奥行	間口約10.1m (南側、有効宅地部分) 奥行約29.8m (東側、道路部分を除く)
	高低差等	概ね平坦地
接面道路の状況	南側	幅員約4.0～4.4m市道(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	中間画地、概ね等高接面
土地の利用状況等	現況	公衆浴場、居宅、店舗の敷地(南側は道路)
	東側	一般住宅
	西側	一般住宅
	南側	道路
	北側	一般住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり(無届出工事による接続である可能性を有する)
<small>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</small>		
土壌汚染等	土壌汚染対策法等、特定施設に係る公的資料調査、土地の閉鎖登記簿の資料調査による限りにおいては、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、昭和52年の住宅地図において、近隣に事業所と推測される施設の所在が確認された。また、目的建物内の煙突や機械室付近の床に油によるものと推測される汚れが確認されたことから、土壌汚染の可能性は否定できない。なお、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none">・ 目的土地には自動販売機が設置されていた。・ 目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「大和川今池遺跡」に該当する。土木工事等を行う場合には、その工事に着手しようとする60日前までに届出を要する。なお、試掘費用や本調査の費用負担の発生が見込まれる場合もあるため、買受に当たっては詳細を担当課にて確認されたい。・ 南側道路は建築基準法上の道路ではないため、建物建築に際しては、建築基準法第43条2項2号の許可を要する。
------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）	昭和40年8月1日新築 昭和60年7月23日変更、増築
	経過年数	約61年（新築時より）
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート・木造陸屋根2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	吹付タイル，鋼板等
	内 壁	タイル，クロス等
	天 井	鋼板，クロス等
	床	タイル，フローリング等
	設 備	電気、ガス、給排水、衛生設備等
	その他	—
床面積（現況）	延 545.59㎡ 増築及び減床部分については前記「第3 特記事項」のとおり	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	公衆浴場・居宅・店舗
	間取り	8DK（2階居宅部分）
品 等	普通	
保守管理の状態	2階（居宅仕様部分）は床の撓みや、天井と壁に雨漏りの跡と推測されるしみがあり、またペットを飼っていたと推定される動産が存在したが、目的建物は概ね経年相当の劣化，損耗が認められた。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・新築時／確認申請：有、完了検査：有、増築時／確認申請：無 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材の使用可能性は否定できないものと考えられる。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・「大阪府内温泉利用許可施設一覧」によると、目的建物は温泉の利用許可施設に該当しない。また「大阪府内温泉（源泉）一覧」にも記載がないため、温泉は使用していなかったものと推測されるが、詳細は不明である。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 目的建物の建築面積は許容建ぺい率を超過している可能性がある。・ 設備等の稼働の状況を確認したものではない。・ 設備等の正確な所有関係やリース関係等は不詳である。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) オ(ア×イ×ウ×エ)
1	94,400	0.76	523.47	0.85	31,922,000
3	94,400	0.01	2.04	—	2,000
4	94,400	0.76	4.74	0.85	289,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 松原-17

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 109,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/111 & \doteq 94,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.04 方位	1.00	1.00	1.00	1.04

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.10 建築基準法上の道路	1.01 最寄駅距離	1.00	1.00	1.11

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.00	0.80 規模大	0.95 不整形	1.00	0.76

※物件3（道路負担部分）の価値率を1%と判断し、個別格差を0.01と判断した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価： 建物の現状や建物と敷地との適応の状態等を考慮し、-15%が適切と判断した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
2	250,000	545.59	0.04	5,456,000

ウ 現価率

経過年数	約61年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	30%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / (\text{経過年数}61\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}0\text{年}) \} \times (1 - 0.3) \approx 0.04$$

※ 観察減価は目的建物の現状や中古建物に係る市場の特性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
			イ	
1	31,922,000	0.50	法定地上権	15,961,000
4	289,000	0.50	法定地上権	145,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ) × ウ × エ × オ × カ]
	1	31,922,000	- 15,961,000		0.70	0.70	
2	5,456,000	+ 16,106,000	1.00	0.70	0.70	0	10,570,000
3	2,000	-		0.70	0.70		10,000
4	289,000	- 145,000		0.70	0.70		70,000
一括価格 (合計)							18,470,000

※物件3の評価額は備忘価格(10,000円)である

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

①上水道は目的外土地から引き込まれている可能性を有すること、②下水道は無届出工事による接続である可能性を有すること、③周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていること、④土壌汚染の可能性が否定できないこと、⑤アスベスト含有建材使用の可能性が否定できないこと、⑥目的建物の2階の一部の内部を確認することができなかったことから、市場性の減退に基づく市場性修正率を0.70と判断した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 松原-17

所 在 : 松原市天美西1丁目101番349「天美西1-11-3」
価 格 : 109,000円/㎡
位 置 : 近鉄南大阪線 「河内天美」駅 西方 約680m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 107㎡
供給処理施設 : ガス, 水道, 下水
接面街路 : 南 4.0m 私道
用途指定等 : 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 27,525,099円
物件2 : 3,669,057円
物件3 : 評価額なし (非課税)
物件4 : 249,238円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 土地所在図・地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 土地建物位置関係図 (概略)
- 6 間取図 (概略)

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番4
地 目 宅地
地 積 523.47平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 松原市天美西五丁目116番地4
家屋 番号 116番4
種 類 公衆浴場・居宅・店舗
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート・木造陸屋根・亜鉛メッキ鋼
板葺2階建
床 面 積 1階 350.21平方メートル
2階 158.38平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 3 所 在 松原市天美西五丁目
地 番 116番7
地 目 宅地
地 積 2.04平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 4 所 在 松原市天美西五丁目

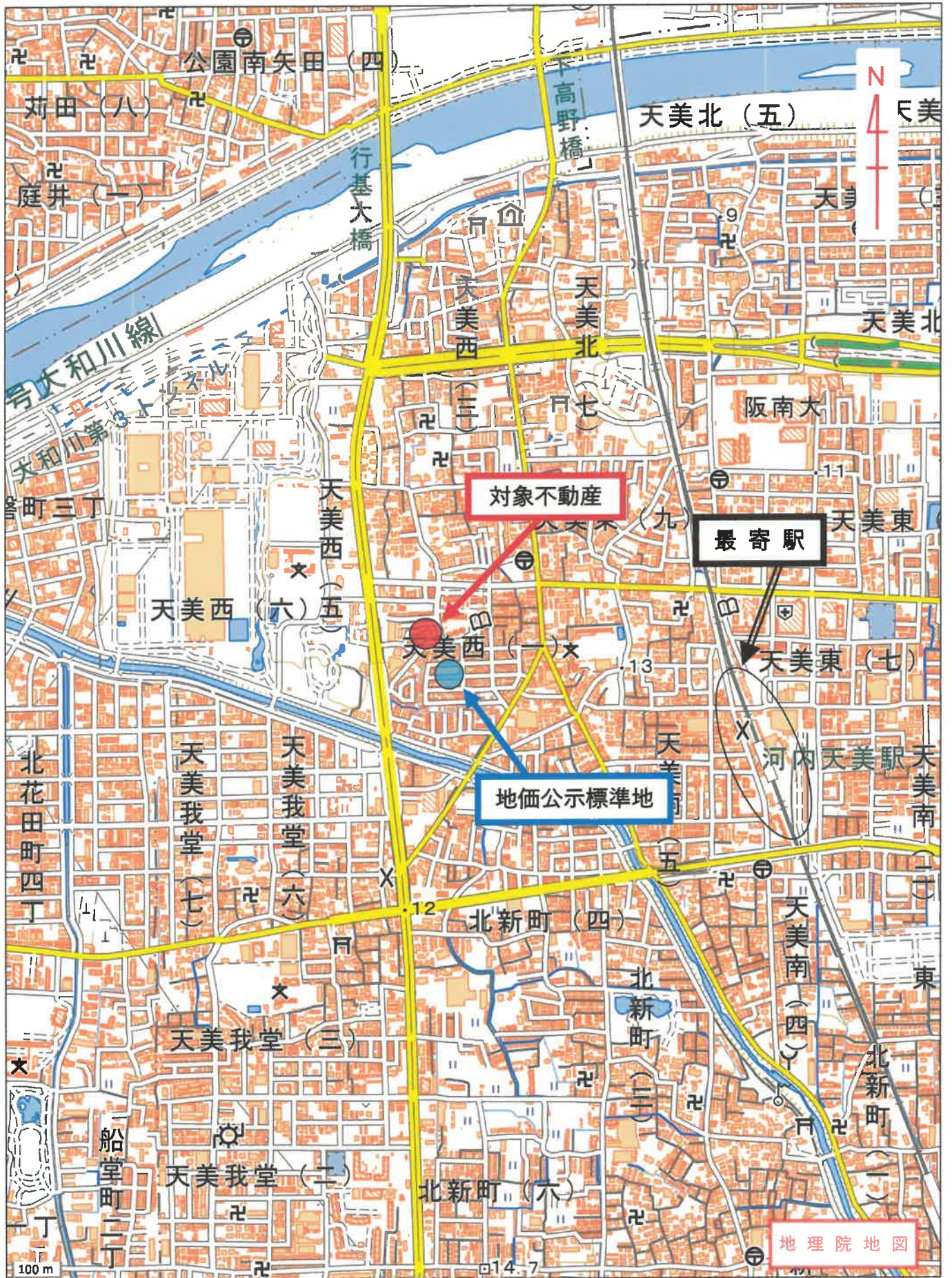


物 件 目 録

地 番 116番16
地 目 宅地
地 積 4.74平方メートル
所有者 B



【位置図】





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



- A: 天美西5丁目
- B: 天美西1丁目
- C: 天美西2丁目
- D: 天美西4丁目

請求 部分	所在 松原市天美西五丁目		地番 116番4		
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 又は 記号	分類 地図に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日	補付 年月日 (原図)			補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(大阪法務局堺支局管轄)

令和7年11月12日
大阪法務局北摂事務所
登記官

請求番号: 8-1
(1/2)

A4 判に縮小

ヲ 123-10
ワ 112-5
ホ 113-4
コ 117-2
ク 117-6
レ 116-14
ソ 116-15
ツ 101-390
ネ 101-391
ナ 101-394
ラ 101-444
ム 101-142
ク 101-144
ノ 101-146
オ 101-491
カ 101-493
ト 101-490

【土地所在図・地積測量図(写)】

登記年月日：令和4年6月9日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

(大區法務局印)

令和4年11月12日

大阪法務局北出支店

登記簿

A4判に縮小

土地所在図

地番 116-4 116-19
 土地の所在 松原市天美西五丁目

地積測量書

地積	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
K20	-156538.191	-43233.132	0m	0m	0.0000
K21	-156538.252	-43233.363	0m	0m	0.0000
K22	-156527.554	-43235.485	0m	0m	0.0000
K23	-156508.985	-43266.248	0m	0m	0.0000
K24	-156513.745	-43268.959	0m	0m	0.0000
K25	-156526.425	-43268.765	0m	0m	0.0000
K26	-156524.231	-43282.565	0m	0m	0.0000
K27	-156536.100	-43279.258	0m	0m	0.0000
K28	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K29	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K30	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K31	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K32	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K33	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K34	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K35	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K36	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K37	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K38	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K39	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K40	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K41	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K42	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K43	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K44	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K45	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K46	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K47	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K48	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K49	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K50	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K51	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K52	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K53	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K54	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K55	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K56	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K57	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K58	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K59	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K60	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K61	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K62	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K63	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K64	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K65	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K66	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K67	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K68	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K69	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K70	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K71	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K72	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K73	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K74	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K75	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K76	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K77	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K78	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K79	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K80	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K81	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K82	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K83	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K84	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K85	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K86	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K87	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K88	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K89	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K90	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K91	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K92	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K93	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K94	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K95	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K96	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K97	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K98	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K99	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K100	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000

地積	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
K101	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K102	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K103	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K104	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K105	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K106	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K107	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K108	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K109	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K110	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K111	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K112	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K113	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K114	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K115	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K116	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K117	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K118	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K119	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K120	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K121	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K122	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K123	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K124	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K125	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K126	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K127	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K128	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K129	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K130	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K131	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K132	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K133	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K134	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K135	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K136	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K137	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K138	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K139	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K140	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K141	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K142	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K143	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K144	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K145	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K146	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K147	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K148	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K149	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000
K150	-156538.725	-43273.165	0m	0m	0.0000

合計 524.880485

引張点表

点番	X座標	Y座標	点番	X座標	Y座標
A1	-156538.055	-43254.071	C1	-43273.165	-156538.194
B1	-156538.725	-43273.165	C2	-43273.165	-156538.725
B2	-156538.725	-43273.165	C3	-43273.165	-156538.725
B3	-156538.725	-43273.165	C4	-43273.165	-156538.725
B4	-156538.725	-43273.165	C5	-43273.165	-156538.725
B5	-156538.725	-43273.165	C6	-43273.165	-156538.725
B6	-156538.725	-43273.165	C7	-43273.165	-156538.725
B7	-156538.725	-43273.165	C8	-43273.165	-156538.725
B8	-156538.725	-43273.165	C9	-43273.165	-156538.725
B9	-156538.725	-43273.165	C10	-43273.165	-156538.725
B10	-156538.725	-43273.165	C11	-43273.165	-156538.725
B11	-156538.725	-43273.165	C12	-43273.165	-156538.725
B12	-156538.725	-43273.165	C13	-43273.165	-156538.725
B13	-156538.725	-43273.165	C14	-43273.165	-156538.725
B14	-156538.725	-43273.165	C15	-43273.165	-156538.725
B15	-156538.725	-43273.165	C16	-43273.165	-156538.725
B16	-156538.725	-43273.165	C17	-43273.165	-156538.725
B17	-156538.725	-43273.165	C18	-43273.165	-156538.725
B18	-156538.725	-43273.165	C19	-43273.165	-156538.725
B19	-156538.725	-43273.165	C20	-43273.165	-156538.725
B20	-156538.725				

登記年月日：令和4年6月27日

この図面に記載されている内容は正確と認めます。
 (大阪法務局第五配属官 関野 隆)
 令和4年11月22日 大阪法務局北出支所 登記官

A4判に縮小

図 所 測 量 地 積 在 地 所 図

測 量 地 積 116-7 116-7A
 土地の所在 松原市天美西五丁目

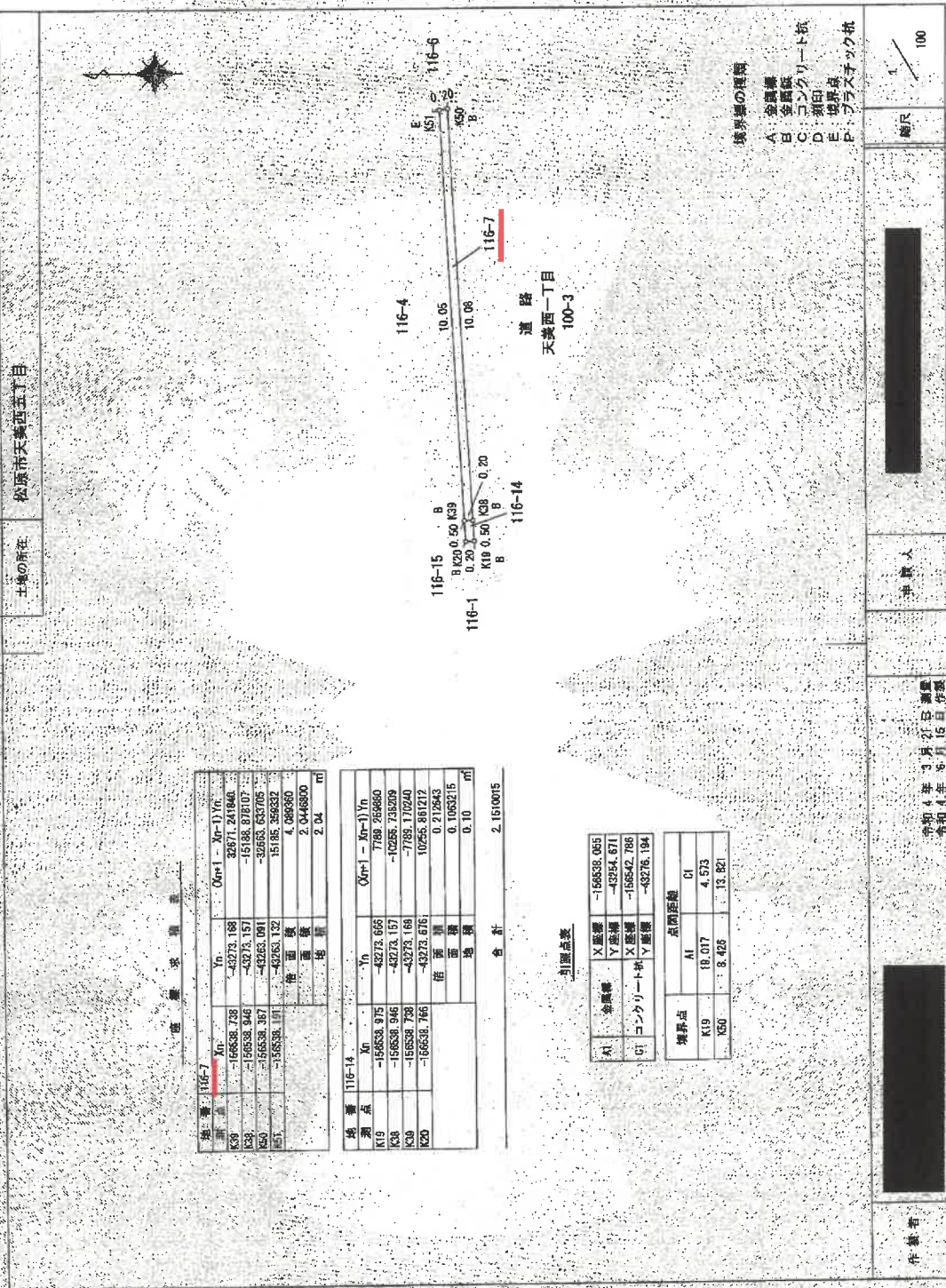
座 標 変 換 情 報 表

測 量 点	Xm	Ym	Xm-1	Ym-1
K39	-156538.728	-43273.168	32671.241840	
K38	-156538.946	-43273.157	-15198.876107	
K50	-156538.367	-43263.091	-82663.637705	
K51	-156538.151	-43263.132	15198.356332	
		積 面 積	4.086950	
		積 面 積	2.043475	
		積 面 積	2.04	m

換 算 座 標 点	Xm	Ym	Xm-1	Ym-1
K19	-156538.975	-43273.666	7780.258660	
K38	-156538.946	-43273.157	-10265.73209	
K39	-156538.798	-43273.168	-7788.170240	
K20	-156538.766	-43273.676	10265.881212	
		積 面 積	0.212643	
		積 面 積	0.1063215	
		積 面 積	0.10	m
		合 計	2.150015	

測 量 点 表

点 名	X座標	Y座標	点 間 距 離
A1	金目橋	-156538.065	
	Y座標	-43254.671	
B1	コンクリート杭	X座標	-156542.786
	Y座標	-43276.194	
換 算 点		点 間 距 離	
	A1		C1
	K19	18.017	4.573
	K50	8.428	13.821



換算点の種類
 A: 金目橋
 B: コンクリート杭
 C: 類印
 D: 境界点
 E: プラスチック杭

申請人

令和4年3月27日 測量
 令和4年5月15日 登録

作業者

登記年月日：令和4年6月27日

これは図面に記載されている内容の証明となる。
 (大阪法務局登記部)
 令和7年11月12日 大阪法務局北出支所 登記官

図 図
 在 量
 測 所
 地 積
 地

地 番 116-1, 116-16
 土地の所在 秋原町大森西五丁目

座 標 変 換 表

地番	Xn	Yn	0m+1	Xm+1	Ym+1
K40	-15653.00	-43279.258	20016.544	544	44
K41	-15652.02	-43280.177	20016.483	13	
K22	-15654.331	-43282.685	40148.072	40	
K28	-15656.436	-43281.939	94195.967	25	
K10	-15657.888	-43282.768	54414.418	58	
K15	-15658.377	-43282.770	96014.831	280	
K12	-15658.751	-43284.227	131391.978	945	
K13	-15659.871	-43285.175	131548.770	15	
K14	-15659.924	-43285.039	203524.070	339	
K15	-15659.504	-43286.169	181748.941	336	
K16	-15659.377	-43282.444	94161.065	100	
K17	-15658.681	-43289.412	45713.407	872	
K18	-15658.298	-43277.725	17723.658	552	
K19	-15658.975	-43273.666	-1992.433	202	
K20	-15658.786	-43278.616	-11727.025	983	
K21	-15658.370	-43278.182	-11532.208	212	
陸面積			378.634	657	
地積			189.31	0	

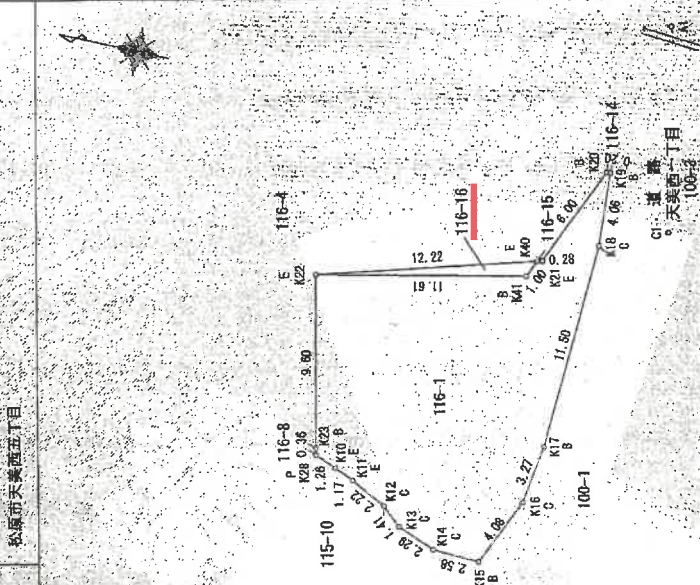
地番	Xn	Yn	0m+1	Xm+1	Ym+1
K40	-15656.100	-43279.258	48278.442	18	
K22	-15654.331	-43282.685	-1728.408	10	
K41	-15655.702	-43280.177	50894.403	113	
陸面積			9.495	25	
地積			4.74	0	

合 計 194.0670460

引張点表

A1	全単据	X座標	Y座標
A1	全単据	-15653.005	-43284.071
B1	コンクリート柱	-15654.708	-43286.034

地積点	X座標	Y座標
K10	23.082	3.872
K19	19.017	4.528



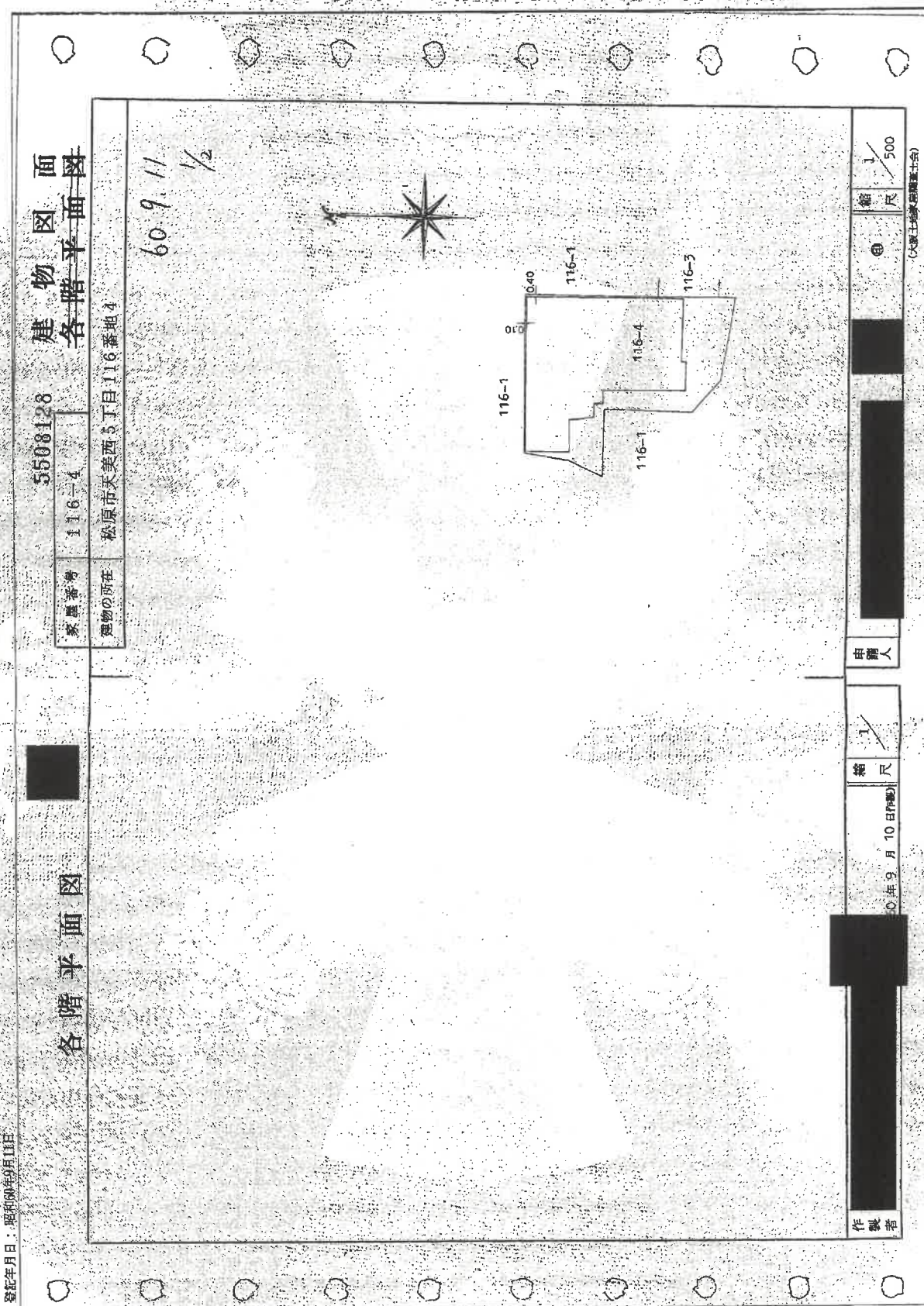
境界線の種類
 A: 全単据
 B: コンクリート柱
 C: 角印
 D: 旗跡
 E: プラスチック杭

申 請 入
 250

令和4年6月27日 測量
 令和4年6月 測量

A4判に縮小

【建物図面・各階平面図(写)】



建物図面
各階平面図

5508128
116-4
松原市天美西5丁目116番地4

60.9.11
1/2

作製者	縮尺	縮尺	縮尺
申請人	縮尺	縮尺	縮尺
心付9月10日(曜)	縮尺	縮尺	縮尺

登記年月日：昭和60年9月11日

これは図面に記載されている図形を透明した平面図である。
(大阪府建築局支庁事務所)
令和7年11月12日 大阪府建築局北支庁事務所 登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和60年9月11日

建築物図面 各階平面図

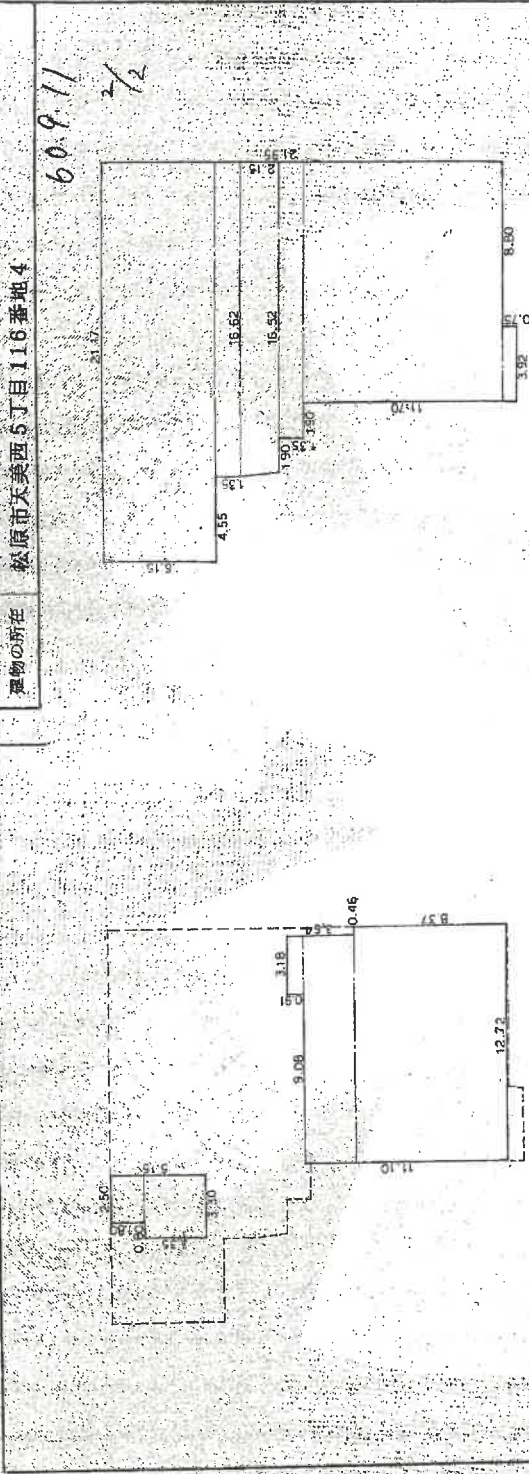
5508129

116-4

松原市天美西5丁目116番地4

60.9.11

各階平面図



1 階

** 功 用 表 **

6.15X	21.17=	130.1955
4.35X	16.82=	73.0370
2.15X	16.62=	35.6755
1.35X	10.52=	14.1275
10.75X	12.52=	134.2640
0.75X	5.92=	4.4400
	51	380.2190
		350.21

2 階

** 功 用 表 **

1.80X	2.50=	4.5000
3.35X	3.30=	11.0550
0.91X	3.18=	2.8938
2.77X	12.26=	33.4664
8.37X	12.72=	106.4664
	51	158.380
		158.38

此は図面に記載されている内容を証明した経緯がある。
 (土地建物調査受託書参照)
 令和7年11月12日 大阪法務局北出事務所 登記係

A4判に縮小

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

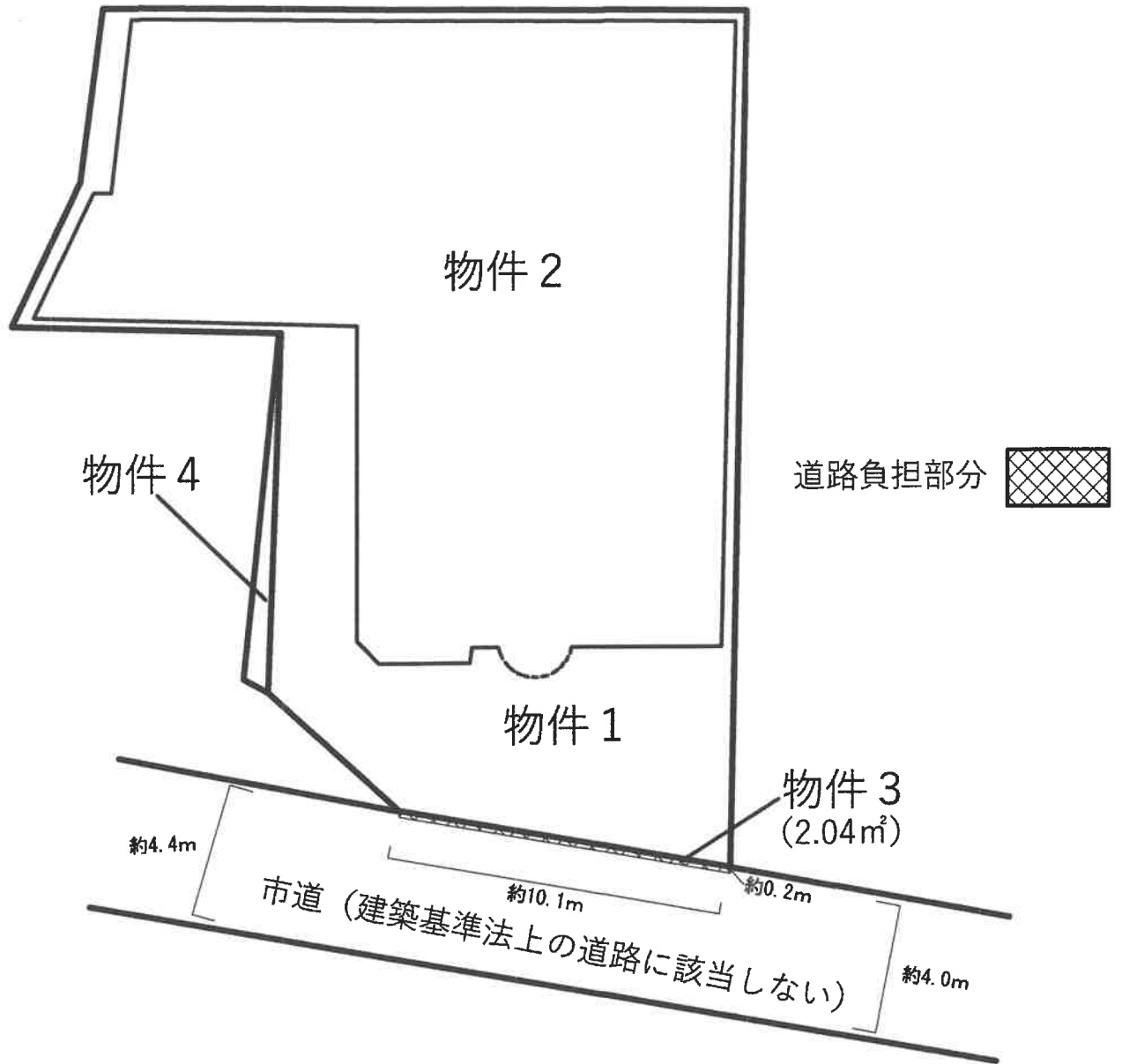
昭和60年9月10日(申請)

製作者

(大阪土地建物調査士会)

土地建物位置関係図（概略）


令和7年（ケ）第171号



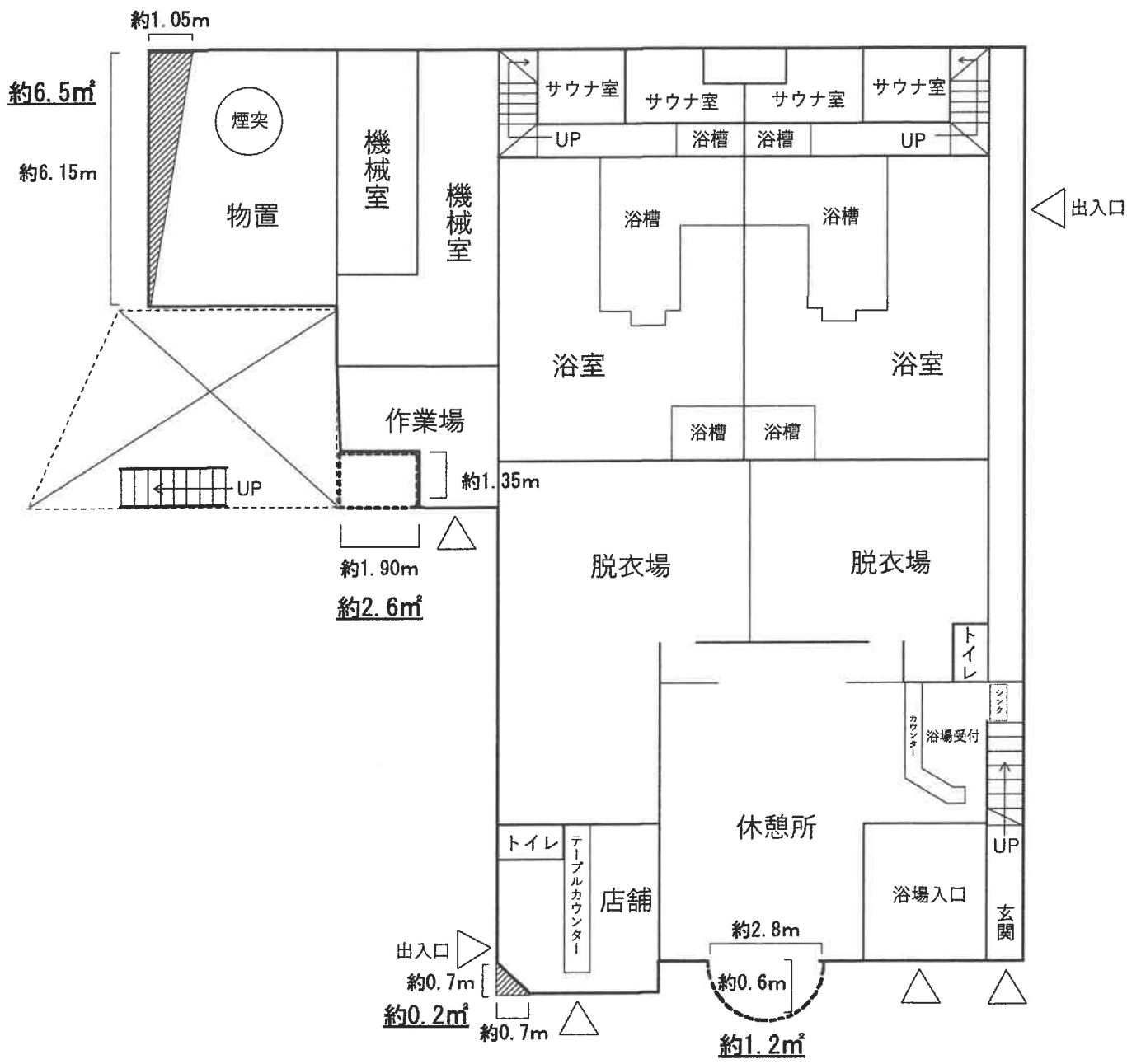
間取図 (概略)

令和7年(ケ)第171号

減床部分 


増築部分 

1階



間取図 (概略)

令和7年(ケ)第171号

増築部分 

2階

